

OPSCHRIFT

Vergadering van 12 november 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00897

Onderwerp:

Nieuw subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd een nieuw 'Subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest' voor de verbetering van de woningkwaliteit in de wijk goed te keuren, met inwerkingtreding op 1 januari 2016.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 tot toekenning van een projectsubsidie aan het stadsvernieuwingsproject Gent, Tondelier.

Ingewonnen advies/adviezen:

- Stedelijke Woonraad

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidiereglement Wijk in de steigers (pdf)
- Financiële bijlage subsidiereglement 'Wijk in de steigers' (informatief)
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 tot toekenning van een projectsubsidie aan Gent, Tondelier (informatief)
- Subsidiereglement Wijk in de steigers (word) (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De wijk Rabot-Blaisantvest heeft veel woningen met een lage woonkwaliteit. Dit zijn zowel huurwoningen als woningen bewoond door de eigenaar. De Stad verkreeg middelen van het stadsvernieuwingsfonds om de woonkwaliteit in het projectgebied (de wijk Rabot-Blaisantvest) op te krikken. De stadsdiensten werkten een specifiek subsidiereglement uit voor het projectgebied, nl. de subsidie 'Wijk in de steigers' voor de verbetering van de woonkwaliteit in de wijk Rabot-Blaisantvest.

Naast de financiële stimulans om woningen in het projectgebied te verbeteren, voorziet de Stad in het projectgebied ook in praktische ondersteuning van de burger bij het verhogen van zijn woonkwaliteit middels een subsidieovereenkomst met Domus Mundi vzw.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Het 'Subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest' wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2016 en eindigt op 30 april 2019.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

■ Stedelijke Woonraad

Het advies is gunstig.

Mits rekening gehouden wordt met de vermelde tekortkomingen (zie bijlage 'advies').

Er wordt op volgende wijze rekening gehouden met de vermelde tekortkomingen:

We houden geen rekening met conceptuele opmerkingen die bij de eerdere besprekingen niet aan bod kwamen (bv. de grootte van het projectgebied). Het reglement werd uitgewerkt op basis van het advies van de woonraad na bespreking van de uitgangspunten.

Er werd rekening gehouden met de vraag naar een toelage in verhouding tot het inkomen: hoe lager het inkomen, hoe groter de toelage.

Bovendien kunnen aanvragers uit de laagste inkomstencategorie de subsidie voor de aanvang van de werken aanvragen waardoor het subsidiebedrag waarvoor zij in aanmerking komen op voorhand wordt vastgelegd en aldus wordt voorbehouden voor deze doelgroep.

De subsidie moet in samenhang gezien worden met andere premies en voordelige leningen voor verbouwers die waar nodig en mogelijk wel zullen leiden tot een structurele verbetering van de woning.

De huurwet beschermt de huurder inzake woonzekerheid en huurprijs. Er werden voorwaarden inzake huurprijs aan de subsidiëring van huurwoningen gekoppeld.

De wijze van betoelagen van eigenaars-verhuurders is een uitdrukkelijke keuze in functie van objectieve en kwalitatieve verhuur.

Er zal nauw samengewerkt worden met organisaties en initiatieven die duurzaam en energiezuinig wonen aanmoedigen.

De bijkomende aandachtspunten van de woonraad (bv. het volgen van een hiërarchie in de uitvoering van de werken) worden in de begeleiding van eigenaars die werken uitvoeren, verder opgevangen.

Beslist het volgende:

VOORSTEL**Artikel 1:**

Keurt goed het 'Subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest', zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van dit besluit.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen — Dienst Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34874 *Regisseren ter verbetering van de woonkwaliteit*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

Financiële verbintenis zal pas bij latere besluitvorming ontstaan

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2015	2016	2017	2018	2019	
404910001	6642000	SVF.TOP	200.000	400.000	400.000	0	0	1.000.000

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2015	2016	2017	2018	2019	
404910001	1500000	SVF.TOP	21.380	42.760	42.760	0	0	106.900

Toelichting: subsidieontvangsten i.h.k.v. het Vlaams stadsvernieuwingsfonds project Tondelier. 10,69 % van de uitgaven.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Subsidiereglement Wijk in de steigers (pdf)



Subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest

Goedgekeurd in de gemeenteraad van **dag maand jaar** [Bestuursondersteuning vult dit aan].

Bekendgemaakt op **dag maand jaar** [Bestuursondersteuning vult dit aan].

Inhoudstafel

Subsidie aan eigenaars om hun woning te verbeteren	1
Artikel 1. Doel	1
Artikel 2. Definities	1
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied.....	3
Artikel 4. Voorwaarden	4
Artikel 5. Aard van de werken	6
Artikel 6. Subsidiebedrag.....	9
Artikel 7. Procedure aanvraag na de werken	10
Artikel 8. Procedure aanvraag voor de werken.....	11
Artikel 9. Controle	14
Artikel 10. Sancties en strafbepalingen	15
Artikel 11. Inwerkingtreding en duurtijd	15

Reglement

Subsidie aan eigenaars om hun woning te verbeteren

Artikel 1. Doel

De Stad Gent kan in het kader van het stadsvernieuwingsproject ‘Wijk in de steigers’ een subsidie verlenen aan eigenaars die verbeteringswerken uitvoeren in een woning die zij zelf bewonen of verhuren in het projectgebied Rabot-Blaisantvest.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

Aanvraagdatum: datum van indienen van een aanvraag tot subsidiëring

- bij indienen in een woonwinkel: de datum van het ontvangstbewijs;
- bij indienen per post: postdatum van de zending;
- bij het online indienen: de datum van ontvangst van het correct ondertekende e-formulier.

Aanvrager: de natuurlijke meerderjarige persoon die eigenaar (bewoner of verhuurder) is van de woning waarvoor hij een aanvraag indient en, in voorkomend geval, de persoon/personen met wie hij op de aanvraagdatum wettelijk of feitelijk samenwoont.

Aanvragen: aanvragers die de uitbetaling van de subsidie wensen, doen een aanvraag van de subsidie Wijk in de steigers aan de hand van het voorziene aanvraagformulier.

Badkamer: de afzonderlijke ruimte waarin minstens een bad of douche geïnstalleerd is.

Conformiteitsattest: een officieel document waaruit blijkt dat een woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.

Bouwmisdrijf: is een inbreuk op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die strafbaar is gesteld door de wetgeving. Het kan hierbij gaan om werken die uitgevoerd of voortgezet worden en in strijd zijn met een vergunning, een ruimtelijk uitvoeringsplan, een stedenbouwkundige verordening of werken die vergunningsplichtig zijn maar waarvoor geen vergunning uitgereikt werd.

CO-gevaar: risico op intoxicatie met koolstofmonoxide (CO), een gas dat ontstaat bij slecht werkende verwarmings- of warmwatertoestellen in combinatie met een gebrekkige verluchting.

Eigenaar: ieder (natuurlijk) persoon die een zakelijk recht heeft op de woning (volle eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder, naakte eigenaar).

Energieprestatiecertificaat: officieel bewijs van de energetische waarde van een woning.

Geregistreerde huurovereenkomst: door registratie krijgt een huurovereenkomst een vaste datum en wordt de overeenkomst bindend voor derde partijen. De registratie geeft extra bescherming aan de huurder bij een eventuele verkoop van de woning. Anderzijds beschermt de registratie de verhuurder tegen een vertrek van de huurder zonder opzegtermijn of –vergoeding.

Gezondheidsindex: door de overheid gehanteerde index gebaseerd op de index van de consumptieprijzen waarbij ‘ongezonde’ producten (tabakswaaren, alcohol, petroleumproducten) verwijderd zijn. De Federale Overheidsdienst Economie bepaalt de gezondheidsindex.

Hoofdverblijfplaats: adres van inschrijving in het bevolkingsregister, domicilieadres.

Inkomen: het aan de personenbelasting onderworpen gezamenlijke netto belastbaar inkomen van de aanvrager tijdens het derde jaar dat aan de aanvraagdatum voorafgaat. Indien meer dan twee personen samenwonen wordt het gezamenlijk inkomen bepaald door de som van de twee hoogste inkomens.

Kamerwoning: niet-zelfstandige woning waarbij de verschillende kamers minstens één van de basisfuncties (bad/douche, wc of keuken) gezamenlijk ter beschikking hebben.

Natuurlijk persoon: een persoon met rechten en plichten die handelt in eigen naam.

Ontvangstbewijs: bewijs dat het aanvraagdossier door de subsidiërende overheid ontvangen is, zonder uitspraak te doen over de volledigheid en gegrondheid van het dossier.

Persoon ten laste:

- a. het kind dat op de inschrijvingsdatum ingeschreven is op het adres van de aanvrager en dat ofwel jonger is dan 18 jaar ofwel ouder is dan 18 jaar en de aanvrager kinder- of wezenbijslag ontvangt voor het kind.
- b. de aanvrager of medebewoner die op de aanvraagdatum erkend is als persoon met een ernstige handicap door de FOD Sociale Zekerheid.

Projectgebied Rabot-Blaisantvest: dit gebied omvat de straten zoals vermeld in artikel 3, paragraaf 4 van voorliggend subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest.

Sociaal verhuurkantoor: een sociaal verhuurkantoor zoals erkend krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Stedelijk huurkantoor: vzw Huuringent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent

Technisch verslag: instrument voor de beoordeling van de kwaliteit van woningen volgens de Vlaamse Wooncode.

Vlaamse Wooncode: decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, Vlaamse regelgeving die bepaalt aan welke kwaliteitsnormen een huurwoning moet voldoen.

Volledigheidsbewijs: bewijs dat Stad Gent aflevert na ontvangst en onderzoek van het aanvraagdossier waarop vermeld staat of het aanvraagdossier volledig is of niet. Als het aanvraagdossier niet volledig is, vermeldt het welke documenten ontbreken om volledig te zijn.

Woning: een op het grondgebied Gent gelegen onroerend goed of een deel ervan dat als hoofdverblijfplaats hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande met een netto vloeroppervlakte van minimaal 18 m². Studio's en appartementen worden als woningen beschouwd. Kamerwoningen worden niet als woningen beschouwd.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

Voor de subsidie komen in aanmerking de aanvragers die cumulatief aan onderstaande voorwaarden voldoen:

§ 1. De subsidie kan enkel aangevraagd worden door een natuurlijke meerderjarige persoon die eigenaar is van de woning.

§ 2. Een aanvrager kan alleen een subsidie aanvragen, wanneer zijn inkomen tot één van de drie onderstaande categorieën behoort:

1) Categorie 1: het inkomen van de aanvrager is lager dan:

- 28.941,88 euro te verhogen met 1.504,98 per persoon ten laste

2) Categorie 2: het inkomen van de aanvrager is hoger dan bedoeld onder categorie 1 en lager dan:

- 34.338 euro voor alleenstaanden;
- 45.128 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 3.241,49 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 45.260 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.241,49 euro per persoon ten laste.

3) Categorie 3: het inkomen van de aanvrager is hoger dan bedoeld onder categorie 2 en lager dan:

- 40.518,64 euro voor alleenstaanden;
- 57.883,77 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 3.241,49 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 57.883,77 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.241,49 euro per persoon ten laste.

§ 3. Deze bedragen worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer van 2013. ze worden jaarlijks aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond op het hogere tental.

§ 4. In afwijking van artikel 3 §2 kan de eigenaar die zijn woning verhuurt aan een sociaal of stedelijk verhuurkantoor, ongeacht zijn inkomen, een aanvraag doen voor een subsidie. Hij behoort automatisch tot categorie 1.

§ 5. De woning waarvoor men de subsidie aanvraagt ligt in het projectgebied van Wijk in de steigers. Het projectgebied bevat de volgende volledige straten:

Aloïs Joosstraat, Ambassadeursweg,

Bargiekaai, Begijnhoflaan, Biervlietsraat, Bij Sint-Jozef, Bijsterveldweg, Blaisantvest, Buitenwalledoorgang, Buitenwallepad, Buitenwalleplein,

Citroenstraat, Cornelis Sneyssonestraat,

Drietorekensstraat,

Elsstraat, Elyzeese Velden,

Filips Van Cleeflaan,

Gagelstraat, Gasklokstraat, Gasmeterlaan, Gebroeders De Smetstraat, Griendeplein, Guldenvliesstraat,

Ijskelderstraat, Ijzendijkestraat,

JozefII-straat,

Kaprijkestraat, Karel Rijmhof, Kraaienbolledoorgang, Kraaienbollepad, Kraaienbolleplein, Kwakkelstraat,

Madeleine Schauvliegestraat, Maria-Theresiastraat, Muishondstraat,

Nicolaas Zannekinstraat, Noordstraat,

Ogier Van Boesbekestraat, Oosteeklostraat, Opgeëistenlaan,

Pannestraat,

Rietstraat,

Schaliestraat, Schommelstraat, Schoondijkepad, Schoondijkeplein, Spaarstraat,

Ter Luchtedoorgang, Ter Luchtehof, Ter Luchtepad, Ter Luchteplein, Tondelierplein, Tondelierpark, Triomfstraat,

Victor Frisstraat, Vlotstraat,

Waldamkaai, Watervlietstraat, Wilgestraat, Wittekaproenenplein, Wondelgemstraat.

§ 6. Aanvragers uit categorie 1 kunnen zowel voorafgaand aan de werken als na de werken de subsidie aanvragen. Aanvragers uit categorie 2 en 3 kunnen de subsidie uitsluitend na de werken aanvragen.

§ 7. Voor de subsidie komen niet in aanmerking:

- a. Woningen die door een besluit van de burgemeester ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard, met uitzondering van artikel 4 §1, a, 6) en b, 4).
- b. Kamerwoningen.
- c. In woningen waarin zowel een handels- als een woonfunctie aanwezig is, komen enkel werken in het woongedeelte in aanmerking.

Artikel 4. Voorwaarden

§ 1. De Stad Gent verleent de subsidies onder de volgende voorwaarden:

a. Voorwaarden gesteld aan de woning

- 1) De woning is op datum van de subsidieaanvraag de hoofdverblijfplaats van de aanvrager, of is verhuurd als hoofdverblijfplaats aan een natuurlijk persoon, een sociaal of stedelijk verhuurkantoor.
- 2) Indien renovatiewerken noodzakelijk zijn om bewoning mogelijk te maken, engageert de eigenaar zich om zich binnen 1 jaar na de aanvraagdatum op het adres van de woning in te schrijven in het bevolkingsregister.
- 3) De woning waarvoor de subsidie wordt aangevraagd moet minstens 25 jaar oud zijn op datum van de subsidieaanvraag.
- 4) Indien de woning deel uitmaakt van een meergezinswoning, kan de subsidie aangevraagd worden voor elke woning op voorwaarde dat een duidelijke factuur met het aandeel in de kosten wordt ingediend, alsook de nodige keuringsattesten en getuigschriften.
- 5) De woning moet voldoen aan de vigerende wetgeving inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening en omgevingsvergunning.
- 6) Indien de woning waarvoor men de subsidie aanvraagt ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, kan men de subsidie aanvragen om de woning terug geschikt of bewoonbaar te maken. De subsidie wordt slechts uitbetaald nadat een conformiteitsattest uitgereikt werd voor de woning.
- 7) De aanvrager verbindt zich ertoe om de woning gedurende een periode van 3 jaar vanaf de laatste aanvraagdatum van de subsidie zelf te blijven bewonen.

b. Bijkomende voorwaarden bij verhuring van de woning waarvoor de subsidie wordt aangevraagd:

- 1) Elke aanvrager kan voor maximaal twee woningen verhuurd aan een natuurlijk persoon een subsidie aanvragen. Voor woningen die verhuurd worden aan een sociaal of stedelijk verhuurkantoor, is er geen beperking in het aantal woningen waarvoor een aanvraag kan worden ingediend.
- 2) De aanvrager moet bij verhuring het bewijs van verhuring leveren door middel van de lopende geregistreerde huurovereenkomst.
- 3) Indien renovatiewerken noodzakelijk zijn om verhuring mogelijk te maken is er een reeds een (hoofd)huurovereenkomst waaruit blijkt dat de woning na de verbeteringswerken als hoofdverblijfplaats verhuurd zal worden aan een natuurlijk persoon of aan een huurder van een sociaal verhuurkantoor of een stedelijk huurkantoor. De huurder moet zich inschrijven in het bevolkingsregister binnen 1 jaar na de aanvraagdatum.
- 4) De aanvrager mag bij verhuring van de woning op datum van de aanvraag geen eigenaar zijn van een woning in Gent die door een besluit van de burgemeester onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, tenzij de woning waarvoor de subsidie aangevraagd wordt, zelf onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard.
- 5) De verhuurder verbindt zich ertoe de huurprijs niet te verhogen voor de zittende huurder buiten de daartoe wettelijk voorziene mogelijkheden. Bij een nieuwe verhuring verbindt de verhuurder zich ertoe om de huurprijs met niet meer dan 15% te verhogen.

c. Het verlenen van de subsidie kan enkel binnen de perken van de kredieten die het college van burgemeester en schepenen voor dit reglement voor overdrachten beschikbaar stelt en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 houdende controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

§ 2. Verhouding met subsidiereglement voor de verbetering van de woningkwaliteit voor de periode 2014-2019:

- a. Indien men de subsidie aanvraagt voor een woning waarvoor voorheen de subsidie voor de verbetering woningkwaliteit uitbetaald werd, wordt het hiervoor uitbetaalde bedrag in mindering gebracht van het maximum subsidiebedrag van Wijk in de steigers.
- b. Indien men na het verkrijgen van de subsidie Wijk in de steigers voor dezelfde woning een subsidie voor de verbetering van de woningkwaliteit aanvraagt, dan wordt het uitbetaalde bedrag van de subsidie Wijk in de steigers in mindering gebracht van het maximumbedrag van de subsidie voor de verbetering van de woningkwaliteit.
- c. De opeenvolgende subsidieaanvragen zoals bepaald onder a. en b. kunnen geen betrekking hebben op dezelfde facturen: dezelfde facturen kunnen geen twee keer worden ingediend.

Artikel 5. Aard van de werken

De subsidie Wijk in de steigers is bedoeld voor werken die de veiligheid en kwaliteit van de woning verbeteren en zet in op de bestrijding van vochtproblemen, CO-, elektrocutie- en brandgevaar en op de installatie van elementair sanitair.

§ 1. cluster 1: vochtweringswerken

a. Werken

- 1) behandeling van de muren tegen opstijgend vocht via injectie of via onderkapping
- 2) kelderdichting
- 3) het vernieuwen van draagvloeren op volle grond

b. Voorwaarden

- 1) de aansluitingen met niet-behandelde muurdelen moet afgewerkt worden met een verticale eindbehandeling om zijdelingse vochtbruggen uit te sluiten;
- 2) bij het vernieuwen van draagvloeren op volle grond moet men een nieuwe gescheiden riolering met individuele aansluiting op de openbare riolering aangelegd worden (scheiden van afval- en regenwater) of moeten de nodige wachtleidingen voorzien worden en moet vloerisolatie geplaatst worden;
- 3) een aannemer voert de werken uit;
- 4) de kostprijs van de werken bedraagt minimum 250 euro.

c. Komen niet in aanmerking

Werken of aankopen die geen structurele oplossing van vochtproblemen inhouden: pompen, lambrisering, voorzetwanden, maskeringswerken, ...

§ 2. cluster 2: verwarming en warm water

a. Werken

(voor wat stookolie betreft enkel wanneer er geen gasaansluiting in de woning aanwezig is)

- 1) centrale verwarming (al dan niet gecombineerd met sanitair warm water)
 - (a) een nieuw geplaatst toestel met A label
 - (b) er moet steeds een kamerthermostaat met programmeerbare daginstelling aanwezig zijn
 - (c) radiatoren en leidingen
 - (d) Toestellen met A label zijn condensatieketels. Enkel indien de oppervlakte van de woning onvoldoende groot is en/of er onvoldoende radiatoren geplaatst kunnen worden om een toestel met A label te laten condenseren kan een toestel met label B aanvaard worden. Deze afwijking moet grondig gemotiveerd worden.
- 2) individueel vast verwarmingstoestel
 - (a) kachel of convector op gas met B label
 - (b) kachel op stookolie met B label
- 3) sanitair warm water
 - (a) een individueel toestel voor sanitair warm water op gas met minstens B label
- 4) keuring van de gasinstallatie door een erkend keuringsorganisme

b. Voorwaarden

- 1) bij vernieuwing of plaatsing moet elk toestel van het type C (gesloten type) zijn en als dusdanig worden aangesloten
- 2) uitbreiding en vervanging van een bestaande installatie is enkel mogelijk als er reeds een ketel type C aanwezig is
- 3) bij elke installatie die op aardgas werkt moet er steeds een positief keuringsattest van de volledige installatie worden ingediend. Het attest dateert na de werken en een erkend keuringsorganisme voert de keuring uit
- 4) bij elke installatie op stookolie moet een geldig attest voor periodieke controle van de verbrandingstoestellen worden ingediend
- 5) de minimale kostprijs van de werken bedraagt 250 euro

c. Komen niet in aanmerking

Werken of aankopen die meer verband houden met duurzaamheid: zonnepanelen (productie groene stroom), zonneboiler, warmtepomp, speksteenkachel, hybride condensatieketels, ...

Andere: elektrische verwarmingstoestellen (behalve voor sanitair warm water), verplaatsbare toestellen, installaties op propaan en butaan, ...

§ 3. cluster 3: elektriciteitswerken

a. Werken

- 1) installatie, aanpassing en/of vernieuwing van de elektrische binneninstallatie;
- 2) keuring, (her)aansluiting, verzwaring van de elektrische binneninstallatie.

b. Voorwaarden

- 1) dien bij elke aanpassing van de elektrische installatie een positief keuringsattest in van de volledige installatie. Een erkend keuringsorganisme moet dit keuringsattest opmaken;
- 2) het keuringsattest moet dateren na de werken;
- 3) de kostprijs van de werken bedraagt minimum 250 euro

c. Komen niet in aanmerking

Werken of aankopen die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid van de elektrische installatie in de woning: verlichtingsarmaturen, elektrische toestellen, lampen, automatische poorten, tuinverlichting, zonnepanelen, elektrische verbruikstoestellen (bv. parlofoon, videofoon, alarm, inbraakpreventie, modem, ...), ...

§ 4. cluster 4: installatie elementair sanitair (wc, bad, douche, lavabo)

a. Werken

- 1) de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande badkamer of de installatie van een badkamer
- 2) de vernieuwing van het toilet of de installatie van een toilet
- 3) samen met de bovenstaande werkzaamheden aan badkamer of toilet, komen ook kosten in aanmerking voor leidingen en toebehoren voor (regen)watertoevoer en de afvoer van het gebruikte water in het openbare rioleringsnet. Ook de afwerking van de muren, de vloer en het plafond in de badkamer en het toilet komen in aanmerking.

b. Voorwaarden

- 1) de minimale kostprijs van de werken bedraagt 250 euro

c. Komen niet in aanmerking

Badkamermeubilair in de ruimste zin van het woord: kasten, spiegels, accessoires, ...
Upgrade van de badkamer: gewoon bad vervangen door bubbelbad, tegels vervangen door kurk, ...

§ 5. cluster 5: stabiliteitswerken

a. Werken

- 1) plaatsen van lateien, balken of kolommen;
- 2) metselwerk in functie van stabiliteitswerken;
- 3) plaatsen of vernieuwen van draagvloeren;
- 4) verbeteren, vernieuwen of (her)aansluiten van de riolering.

b. Voorwaarden

- 1) De aanvrager verbindt zich ertoe de werken uit te (laten) voeren conform de stedenbouwkundige regelgeving
- 2) Bij de vernieuwing van een draagvloer op volle grond moet men een nieuwe gescheiden riolering met individuele aansluiting op de openbare riolering aangelegd worden (scheiden van afval- en regenwater) of moeten de nodige wachtleidingen voorzien worden en moet vloerisolatie geplaatst worden
- 3) de minimale kostprijs van de werken bedraagt 250 euro

c. Komen niet in aanmerking

Werken of aankopen die niet rechtstreeks in verband staan met het verbeteren van de stabiliteit van de woning: isolatiewerken, afbraakwerken, funderingswerken, ruwbouwwerken die niet in verband staan met het verbeteren van de stabiliteit van de woning, studiekosten, de huur van stellingen, kosten voor inname openbaar domein, ...

§ 6. cluster 6: opmaak energieprestatiecertificaat (specifiek voor verhuurders)

a. **Werk:** de opmaak van een energieprestatiecertificaat voor de verhuur van een woning of appartement

b. **Voorwaarde:**

- 1) het energieprestatiecertificaat is opgemaakt door een energiedeskundige type A
- 2) de minimale kostprijs van de werken bedraagt 150 euro

Artikel 6. Subsidiebedrag

§ 1. De subsidie wordt berekend per schijf.

§ 2. Het subsidiebedrag wordt bepaald door het inkomen van de aanvrager en de kostprijs van de uitgevoerde werken inclusief BTW.

§ 3. Het maximum subsidiebedrag bedraagt 5000 euro voor aanvragers uit categorie 1, 4000 euro voor aanvragers uit categorie 2 en 3000 euro voor aanvragers uit categorie 3.

§ 4. Aan de hand van volgende tabel:

Subsidieschijf	Facturatiebedrag	Subsidie categorie 1	Subsidie categorie 2	Subsidie categorie 3
Schijf 1	€0 tot €2500	75%	65%	45%
Schijf 2	€2500 tot €5000	65%	55%	35%
Schijf 3	Vanaf €5000	55%	45%	25%

§ 5. Het facturatiebedrag is gelijk aan de totale som van alle ingediende facturen.

Voorbeeld 1: een aanvrager uit categorie 1 dient in totaal voor 6000 euro facturen in:

- op het eerste deel van het totaal aan facturen (het deel van 0 tot 2500 euro) ontvangt de aanvrager 75% subsidie, 75% van 2500 op het eerste deel van het totaal aan facturen = 1875 euro.
- op het tweede deel van het totaal aan facturen (het deel van 2500 tot 5000 euro) ontvangt de aanvrager 65% subsidie, 65% van 2500 euro = 1625 euro
- op het derde deel van het totaal aan facturen (het deel boven 5000 euro = 1000 euro) ontvangt de aanvrager 55% subsidie, 55% van 1000 euro = 550 euro

Op een facturatiebedrag van 6000 euro ontvangt een aanvrager uit categorie 1 een subsidiebedrag van 4050 euro (dit is 1875 + 1625 + 550).

Bovendien kan een aanvrager uit categorie 1 nooit meer dan 5000 euro subsidiebedrag ontvangen.

Voorbeeld 2: een aanvrager uit categorie 3 dient in totaal voor 3000 euro facturen in:

- op het eerste deel van het totaal aan facturen (het deel van 0 tot 2500 euro) ontvangt de aanvrager 45% subsidie dus 45% van 2500 euro = 1125 euro
- op het tweede deel van het totaal aan facturen (het deel van 2500 tot 3000 euro = 500 euro) ontvangt de aanvrager 35% subsidie dus 35% van 500 euro = 175 euro

Op een facturatiebedrag van 3000 euro ontvangt een aanvrager uit categorie 3 een subsidiebedrag van 1300 euro (dit is 1125 + 175).

Bovendien kan een aanvrager uit categorie 3 nooit meer dan 3000 euro subsidiebedrag ontvangen.

Artikel 7. Procedure aanvraag na de werken

§ 1. Doelgroep

Aanvragers uit categorie 2 en 3 moeten steeds de procedure aanvraag na de werken volgen.

Aanvragers uit categorie 1 kunnen zowel de procedure aanvraag na de werken als de procedure aanvraag voor de werken volgen.

§ 2. Aanvraag

- a. De aanvrager doet zijn aanvraag aan de hand van het daartoe bestemde aanvraagformulier. Het aanvraagformulier is ter beschikking in de woonwinkel en op de website van Stad Gent.
- b. De aanvrager dient de aanvraag in na de verbeteringswerken en uiterlijk op 31 december 2017.
- c. De aanvrager voegt volgende bewijsstukken toe aan de aanvraag:
 - 1) Gedetailleerde facturen die de aanwending van de subsidie staven;
 - 2) Aanslagbiljet van de personenbelasting van het inkomstenjaar van 3 jaar geleden van alle meerderjarige personen die op de aanvraagdatum ingeschreven zijn op het adres van de aanvrager;
 - 3) Bewijs van kinderen ten laste (indien ouder dan 18 jaar);
 - 4) Bewijs van handicap (indien van toepassing);
 - 5) Indien een stedenbouwkundige vergunning verkregen is voor de uitgevoerde werken: een kopie van de stedenbouwkundige vergunning;
 - 6) In geval van verhuring: een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst of een kopie van de reeds gesloten huurovereenkomst waaruit blijkt dat de woning na afloop van de werken als hoofdverblijfplaats verhuurd zal worden aan een natuurlijk persoon (cf. artikel 4 § 1, b, 3);
 - 7) In geval van elektriciteitswerken: positief keuringsattest van een erkend keuringsorganisme van de volledige installatie;
 - 8) In geval van werken aan de gasinstallatie: positief keuringsattest van een erkend keuringsorganisme van de volledige installatie.
- d. De ingediende facturen dateren na 1 januari 2016.
- e. Het minimale bedrag van elke factuur bedraagt 50 euro.
- f. De facturen zijn opgemaakt in het Nederlands en vermelden minstens:
 - 1) Naam van de aanvrager;
 - 2) Adres van de woning waar de werken uitgevoerd zijn;
 - 3) Opsomming van de uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen;
 - 4) Indien de werken door een aannemer worden uitgevoerd: BTW-nummer van de aannemer;
 - 5) Kostprijs inclusief en exclusief BTW
- g. Kastickets, offertes, bestelbonnen en dergelijke worden niet aanvaard. Indien de aanvrager tussentijdse of voorschotfacturen indient, moet hij uiterlijk op 31 december 2017 de eindfactuur indienen zoniet kan het uitbetaalde subsidiebedrag voor de tussentijdse of voorschotfacturen terug gevorderd worden.

- h. Facturen waarbij de BTW te voldoen is door de medecontractant of die gefactureerd worden aan BTW-plichtigen, komen niet in aanmerking.
- i. De aanvrager kan per onderdeel of cluster van de werken (cf. artikel 5) 1 subsidieaanvraag indienen, voor zover het maximum subsidiebedrag niet wordt overschreden.
- j. Het indienen van de aanvraag gebeurt schriftelijk via de post, fysisch door afgifte in de woonwinkel of digitaal via de website van Stad Gent.
- k. De aanvrager krijgt een ontvangstbewijs bij het indienen van zijn aanvraag.

§ 3. Beoordeling

- a. Na ontvangst van de subsidieaanvraag en de bewijsstukken controleert de Stad Gent de volledigheid van het dossier. Indien de aanvraag volledig is, is het dossier ontvankelijk en ontvangt de aanvrager binnen de twee maanden een volledigheidsbewijs met datum en dossiernummer.
- b. Indien de aanvraag niet volledig is of er bijkomende schriftelijke stukken nodig zijn, ontvangt de aanvrager een schriftelijke vraag om de ontbrekende of bijkomende stukken te bezorgen. De aanvrager moet de ontbrekende stukken bezorgen binnen een termijn van vier maanden na de verzending van de schriftelijke vraag zoniet vervalt de subsidieaanvraag.
- c. Na ontvangst van de ontbrekende of bijkomende stukken controleert de Stad Gent de volledigheid van het dossier. Indien de aanvraag volledig is, is het dossier ontvankelijk en ontvangt de aanvrager binnen de twee maanden een volledigheidsbewijs met datum en dossiernummer.

§ 4. Beslissing

- a. Het college van burgemeester en schepenen beslist op basis van een advies van de administratie over het al dan niet toekennen van de subsidie.
- b. De beslissing vindt plaats binnen de vier maanden na de beoordeling van de subsidieaanvraag.
- c. De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing.
- d. Deze termijnen zijn enkel richtdata. Bij wijziging van de aanvraag, de nood aan bijkomende informatie of controle ter plaatse door Stad Gent kan de behandelende ambtenaar zich genoodzaakt zien om deze termijnen te verlengen.

§ 5. Uitbetaling

- a. De uitbetaling van de subsidies gebeurt door overschrijving op de post- of bankrekening van de aanvrager zoals vermeld op het aanvraagformulier.
- b. De subsidie wordt uitbetaald binnen de 4 maanden na de beslissing tot toekenning van de subsidie.
- c. De aanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.

Artikel 8. Procedure aanvraag voor de werken

§ 1. Doelgroep

De procedure aanvraag voor de werken is uitsluitend voorbehouden voor aanvragers uit categorie 1. Deze doelgroep kan voorafgaand aan de werken zekerheid krijgen over de toekenning van de subsidie.

§ 2. Aanvraag

- a. De aanvrager doet zijn aanvraag aan de hand van het daartoe bestemde aanvraagformulier. Het aanvraagformulier is ter beschikking in de woonwinkel en op de website van Stad Gent.
- b. De aanvrager dient de aanvraag in voor de verbeteringswerken en uiterlijk op 30 juni 2017.
- c. De aanvrager voegt volgende bewijsstukken toe aan de aanvraag:
 - 1) Gedetailleerde offertes die de aanwending van de subsidie staven;
 - 2) Aanslagbiljet van de personenbelasting van het inkomstenjaar van 3 jaar geleden van alle meerderjarige personen die op de aanvraagdatum ingeschreven zijn op het adres van de aanvrager;
 - 3) Bewijs van kinderen ten laste (indien ouder dan 18 jaar);
 - 4) Bewijs van handicap (indien van toepassing);
 - 5) In geval van verhuring: een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst of een kopie van de reeds gesloten huurovereenkomst waaruit blijkt dat de woning na afloop van de werken als hoofdverblijfplaats verhuurd zal worden aan een natuurlijk persoon (cf. artikel 4 § 1, b, 3).
- d. De offertes zijn opgemaakt in het Nederlands en vermelden minstens:
 - 1) Naam van de aanvrager;
 - 2) Adres van de woning waar de werken uitgevoerd zullen worden;
 - 3) Opsomming van de uit te voeren werken en/of aan te kopen materialen;
 - 4) Indien de werken door een aannemer worden uitgevoerd: BTW-nummer van de aannemer;
 - 5) Kostprijs inclusief en exclusief BTW
- e. De aanvrager kan slechts 1 voorafgaande subsidieaanvraag per onderdeel of cluster (cf. artikel 5) van de werken indienen (maximum 6 in totaal).
- f. Voor een cluster van de werken waarvoor reeds voorafgaande subsidieaanvraag is ingediend, kan men geen nieuwe voorafgaande aanvraag meer indienen maar uitsluitend nog een aanvraag na de werken.
- g. Het indienen van de aanvraag gebeurt schriftelijk via de post, fysisch door afgifte in de woonwinkel en digitaal via de website van Stad Gent.
- h. De aanvrager krijgt een ontvangstbewijs bij het indienen van zijn aanvraag.

§ 3. Beoordeling

- a. Na ontvangst van de subsidieaanvraag en de bewijsstukken controleert Stad Gent de volledigheid van het dossier. Indien de aanvraag volledig is, is het dossier ontvankelijk en ontvangt de aanvrager binnen twee maanden een volledigheidsbewijs met datum en dossiernummer.
- b. Indien de aanvraag niet volledig is of er bijkomende schriftelijke stukken nodig zijn, ontvangt de aanvrager een schriftelijke vraag om de ontbrekende of bijkomende stukken te bezorgen. De aanvrager moet de ontbrekende stukken bezorgen binnen een termijn van vier maanden na de verzending van de schriftelijke vraag zonet vervalt de subsidieaanvraag.

- c. Na ontvangst van de ontbrekende of bijkomende stukken controleert de Stad Gent de volledigheid van het dossier. Indien de aanvraag volledig is, is het dossier ontvankelijk en ontvangt de aanvrager binnen de twee maanden een volledigheidsbewijs met datum en dossiernummer.

§ 4. Beslissing tot vastlegging van de subsidie

- a. Het college van burgemeester en schepenen beslist op basis van een advies van de administratie over het al dan niet vastleggen van de subsidie tot het maximum van de offerte.
- b. De beslissing vindt plaats binnen de maand na de beoordeling van de van de voorafgaande subsidieaanvraag.
- c. De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing. De kennisgeving vermeldt ook welk subsidiebedrag vastgelegd werd ten gunste van de aanvrager.
- d. Deze termijnen zijn enkel richtdata. Bij wijziging van de aanvraag, de nood aan bijkomende informatie of controle ter plaatse door Stad Gent kan de behandelende ambtenaar zich genoodzaakt zien om deze termijnen te verlengen.

§ 5. Indienen facturen

- a. De aanvrager bezorgt na de uitvoering van de werken de volgende stukken:
 - 1) Gedetailleerde facturen die de aanwending van de subsidie staven
 - 2) Indien een stedenbouwkundige vergunning verkregen is voor de werken: een kopie van de stedenbouwkundige vergunning;
 - 3) In geval van elektriciteitswerken: positief keuringsattest van een erkend keuringsorganisme van de volledige installatie;
 - 4) In geval van werken aan de gasinstallatie: positief keuringsattest van een erkend keuringsorganisme.
- b. De ingediende facturen dateren na 1 januari 2016 en worden uiterlijk 31 december 2017 ingediend.
- c. De facturen vermelden zijn opgemaakt in het Nederlands en vermelden minstens:
 - 1) Naam van de aanvrager;
 - 2) Adres van de woning waar de werken uitgevoerd zijn;
 - 3) Opsomming van de uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen;
 - 4) Indien de werken door een aannemer werden uitgevoerd: BTW-nummer van de aannemer;
 - 5) Kostprijs inclusief en exclusief BTW.
- d. Kastickets, offertes, bestelbonnen en dergelijke worden niet aanvaard. Indien de aanvrager tussentijdse of voorschotfacturen indient, moet hij uiterlijk op 31 december 2017 de eindfactuur indienen zoniet kan het uitbetaalde subsidiebedrag voor de tussentijdse of voorschotfacturen terug gevorderd worden.
- e. Facturen waarbij de BTW te voldoen is door de medecontractant of die gefactureerd worden aan BTW-plichtigen, komen niet in aanmerking.
- f. De aanvrager die facturen indient van werken aan de elektrische of gasinstallatie maar nog geen keuringsattest kan indienen omdat de werken nog niet voltooid zijn, bezorgt het keuringsattest van de volledige installatie na voltooiing van de werken en uiterlijk op 31 december 2017. Indien de aanvrager het keuringsattest niet of laattijdig bezorgt, of een

negatief keuringsattest bezorgt, kan het uitbetaalde subsidiebedrag voor de facturen met betrekking tot werken aan de gas- of elektrische installatie terug gevorderd worden.

- g. De aanvrager kan per woning die onder het toepassingsgebied valt maximaal 15 keer facturen indienen voor zover het maximum subsidiebedrag niet overschreden wordt.
- h. De totale som van elke bundel ingediende facturen bedraagt minimum 250 euro. Het minimaal bedrag van elke factuur bedraagt 50 euro.
- i. Het indienen van de facturen en bijhorende stukken gebeurt schriftelijk per post, fysisch door afgifte in de woonwinkel of digitaal via de website van Stad Gent.
- j. De aanvrager krijgt een ontvangstbewijs bij het indienen van de facturen.
- k. De facturen worden door de Stad Gent vergeleken met de ingediende offertes.
- l. De subsidie wordt slechts uitbetaald voor zover het gefactureerde bedrag overeenstemt met, of lager is dan, het vastgelegde bedrag. Indien het gefactureerde bedrag hoger is dan het vastgelegde bedrag, kan slechts het overeenstemmende gedeelte uitbetaald worden. Het gedeelte van de facturen dat hoger ligt dan de offerte, kan de aanvrager indienen volgens de procedure na de werken (cf. artikel 7) voor zover het maximum subsidiebedrag niet overschreden wordt.
- m. Indien binnen de zes maanden na de principiële toekenning van de subsidie geen facturen worden ingediend, vervalt de subsidieaanvraag.

§ 6. Uitbetaling

- a. De uitbetaling van de subsidie gebeurt door overschrijving op de post- of bankrekening van de aanvrager zoals vermeld op het aanvraagformulier.
- b. De subsidie wordt uitbetaald binnen de maand na de beslissing tot toekenning van de subsidie.
- c. Deze termijnen zijn enkel richtdata. Bij wijziging van de aanvraag, de nood aan bijkomende informatie of controle ter plaatse door Stad Gent kan de behandelende ambtenaar zich genoodzaakt zien om deze termijnen te verlengen.
- d. De aanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.

Artikel 9. Controle

- § 1. De Stad Gent behoudt zich het recht voor om de echtheid van de gegevens in het aanvraagdossier na te gaan en hierover inlichtingen in te winnen, met alle middelen die zij nuttig acht.
- § 2. De Stad Gent kan de inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning waarvoor de subsidie wordt aangevraagd nagaan.
- § 3. Indien het duidelijk zou zijn dat door cumulatie van subsidies het totale subsidiebedrag hoger is dan het factuurbedrag voor een bepaald werk, kan het subsidiebedrag van Stad Gent verlaagd worden zodat de cumulatie van subsidies niet hoger is dan de werkelijke uitgave.
- § 4. De Stad Gent heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te laten controleren. De aanvrager verklaart zich akkoord de bevoegde stedelijke ambtenaar toegang te verlenen tot de woning met het oog op de controle van de uitgevoerde werken of het controleren op een risico op elektrocutie- en/of CO-gevaar.

- § 5. Ingeval de aanvrager zich verzet tegen de uitoefening van de controle, kan de uitbetaling van de subsidie geweigerd worden en/of is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.
- § 6. Een controle ter plaatse van de uitgevoerde werken is mogelijk. Indien bij de controle CO-gevaar of elektrocutiegevaar vastgesteld wordt, of indien aan de andere voorwaarden niet werd voldaan, kan de subsidie geweigerd worden.
- § 7. Ook in geval van verhuring is een controle van de woning of het gebouw ter plaatse mogelijk. Men gaat dan na of de woning voldoet aan het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997. Indien de woning niet conform is zal de subsidie geweigerd worden en kan een procedure tot onbewoonbaar- en/of ongeschiktverklaring opgestart worden.

Artikel 10. Sancties en strafbepalingen

De Stad Gent heeft het recht om de subsidie niet toe te kennen, de toegekende subsidie terug te vorderen of niet uit te betalen indien:

- § 1. De aanvrager de voorwaarden van het reglement niet naleeft.
- § 2. Het aangekochte materiaal en/of de uitgevoerde werken niet overeenstemmen met de beschrijving in de aanvraag en/of het materiaal niet werd aangekocht of de werken niet werden uitgevoerd.
- § 3. De toegang tot de woning voor controle van de uitgevoerde werken zoals voorzien geweigerd wordt of op de schriftelijke vraag tot controle niet gereageerd wordt.
- § 4. Fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager vastgesteld worden. In dat geval kan de Stad Gent beslissen om ook in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de aanvrager.
- § 5. De eigenaar-bewoner de woning gedurende een periode van 3 jaar vanaf de laatste aanvraagdatum de woning niet zelf blijft bewonen.
- § 6. De eigenaar-verhuurder de huurprijs bij de zittende huurder verhoogt buiten de daartoe wettelijk voorziene mogelijkheden.
- § 7. De eigenaar-verhuurder de huurprijs tussen 2 huurovereenkomsten met meer dan 15% verhoogt.
- § 8. Er een ernstige inbreuk op de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening en/of de Vlaamse Wooncode op het pand rust.

Artikel 11. Inwerkingtreding en duurtijd

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2016.

De uiterste aanvraagdatum voor een aanvraag **voor** de werken is **30 juni 2017**.

De uiterste aanvraagdatum voor een aanvraag **na** de werken is **31 december 2017**.

Het reglement eindigt op 30 april 2019.

(einde reglement)